TE KOOP

Frederik van Eedenlaan 18

Culemborg

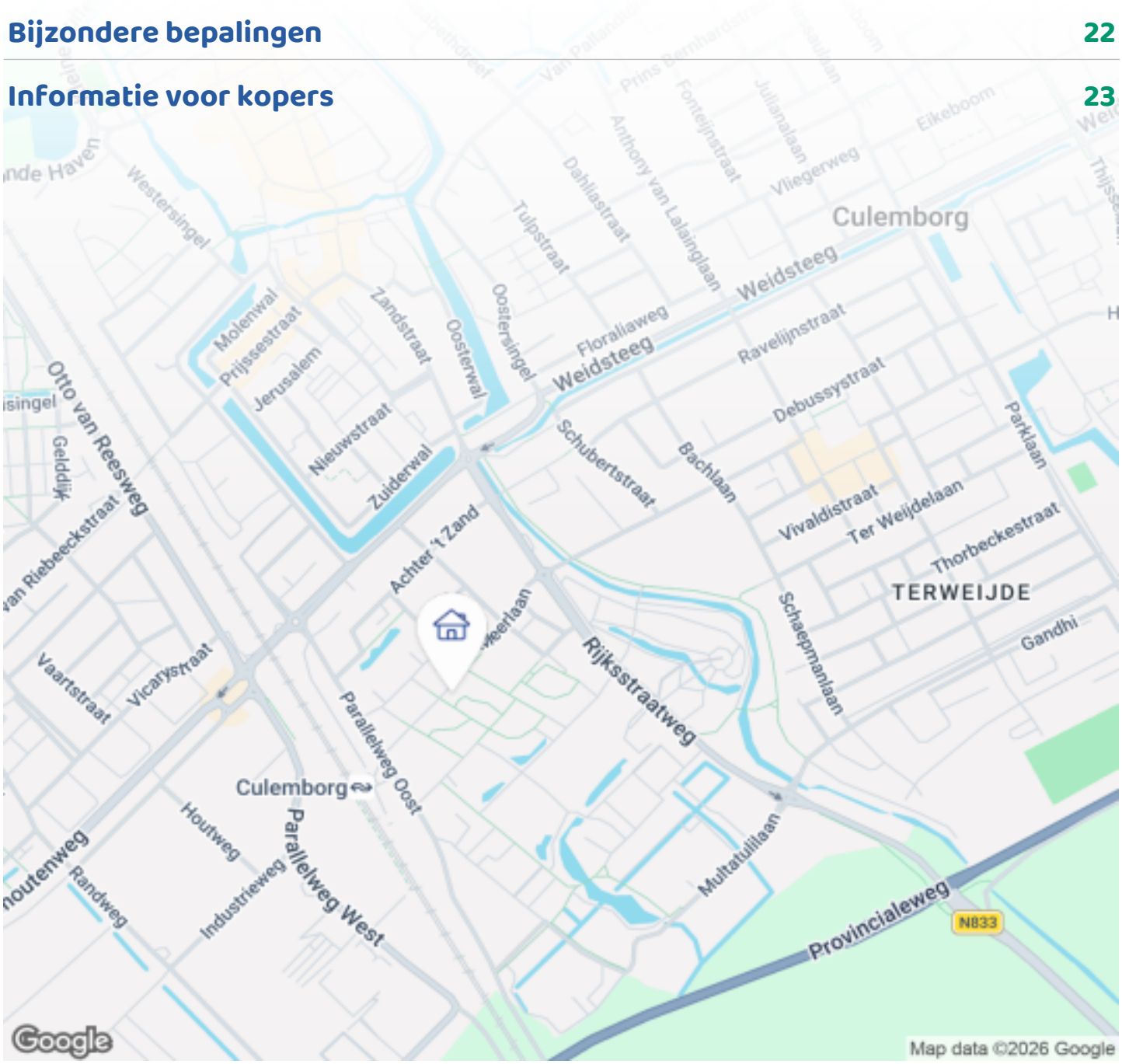


makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

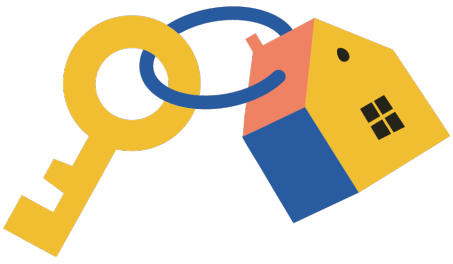


LICHTE MAISONNETTE MET ZONNIG BALKON EN ZICHT OP GROEN IN EVA-LANXMEER

Een lichte woonkamer op de eerste verdieping, een zonnig balkon en een slaapkamer met een indrukwekkend hoog plafond. Deze maisonnette in EVA-Lanxmeer heeft een paar verrassende eigenschappen!

De woning van circa 80 m² is verdeeld over twee woonlagen en heeft daardoor het prettige gevoel van een eigen huis. Vanuit de woonkamer kijk je uit op de groene gemeenschappelijke binnentuin. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en versterken het ruimtelijke gevoel.

De maisonnette maakt deel uit van een kleinschalig appartementencomplex uit 2000 met slechts tien woningen. Met twee slaapkamers, een eigen berging en het station en de historische binnenstad van Culemborg op loopafstand is dit een fijne plek om te



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

wonen.

LICHT WONEN MET ZICHT OP GROEN
Via de galerij op de eerste verdieping bereik je de entree van de woning. De ruime hal biedt toegang tot het toilet, de woonkamer en de trap naar de slaapverdieping.

De lichte woonkamer van circa 33 m² heeft een open keuken en openslaande deuren naar het balkon. Dankzij de grote ramen valt er veel daglicht binnen en heb je vanuit de woonkamer schuin zicht op de groene binnentuin.

Vanuit de woonkamer stap je zo het balkon op. Dit strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en ligt vrijwel op het zuiden. Hier zit je heerlijk in de zon, met zicht op het groen van de gemeenschappelijke binnentuin. En wordt het te warm? Dan zorgt de zonwering voor een fijne schaduwplek.

De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt mogelijkheden om deze naar eigen smaak te vernieuwen.

SLAPEN ONDER DE HOGE KAP

Via de trap in de hal bereik je de bovenste woonlaag met twee slaapkamers, de badkamer en een technische ruimte.

De grootste slaapkamer van circa 12 m² is een bijzondere ruimte door de indrukwekkende nokhoogte van circa 4,5 meter. De dakramen zorgen voor een mooie lichtinval en geven de kamer een ruimtelijk karakter.

De tweede slaapkamer van circa 7,3 m² is ook uitstekend geschikt als werk-, kinder- of logeerkamer.

De badkamer beschikt over een douche, dubbele wastafel, tweede toilet en vloerverwarming.

BIJZONDER WONEN IN EVA-LANXMEER

EVA-Lanxmeer is een bijzondere ecologische woonwijk waar duurzaamheid, groen en betrokkenheid bij de woonomgeving centraal staan. De wijk heeft een groen karakter, met gezamenlijke tuinen en volop ruimte om buiten te zijn.

Kenmerkend voor EVA-Lanxmeer is de betrokkenheid van bewoners. De gemeenschappelijke tuinen worden samen onderhouden en er vinden regelmatig activiteiten plaats. Ook binnen het kleinschalige appartementencomplex zetten bewoners zich gezamenlijk in voor het onderhoud. Dat zorgt voor onderling contact en een prettige woonomgeving waarin buren elkaar kennen.

En dat alles op een gunstige locatie, met het NS-station en de historische binnenstad van Culemborg op loopafstand. Ook winkels, horeca en andere voorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar.

PARKEREN DICHTBIJ HUIS

Ook met de auto is de woning goed bereikbaar. Direct voor het appartementencomplex zijn ruime parkeermogelijkheden en doorgaans is er voldoende plek. Dat is een prettig voordeel in EVA-Lanxmeer, waar auto's veelal op gezamenlijke parkeerplaatsen aan de randen van de woongebieden worden geparkeerd. Hier kun je dus gemakkelijk dichtbij huis parkeren.

DIT MAAKT DEZE MAISONNETTE BIJZONDER
- Woonoppervlakte circa 80 m²
- Bouwjaar 2000
- Maisonnette verdeeld over twee woonlagen
- Lichte woonkamer met schuin zicht op de groene binnentuin
- Twee slaapkamers, waarvan één met een nokhoogte van circa 4,5 meter
- Breed, zonnig balkon op het zuiden met zonwering
- Kleinschalig appartementencomplex met tien woningen
- Eigen berging in een afzonderlijk gebouw
- Volledig geïsoleerd volgens oorspronkelijke

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bouwgegevens
• Gedeeltelijke vloer- en wandverwarming
• Gemeenschappelijke groene binnentuin
• Ruime parkeergelegenheid direct bij het complex
• Vereniging van Eigenaars aanwezig
• Gelegen in de ecologische wijk EVA-Lanxmeer

ZIE JIJ JEZELF AL WONEN IN HET GROENE EVA-LANXMEER?

Kom dan deze lichte maisonnette met bijzondere indeling en zonnig balkon zelf ontdekken. Ervaar de fijne lichtinval en de bijzondere sfeer van de wijk. Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek of dit jouw nieuwe thuis wordt!



FOTO'S













FOTO'S













FOTO'S















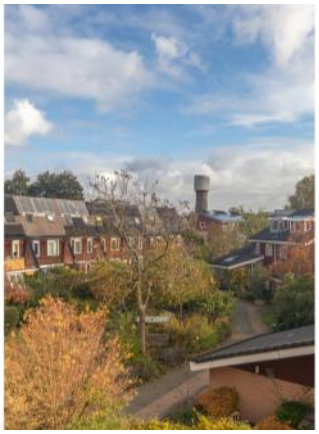
FOTO'S













FOTO'S

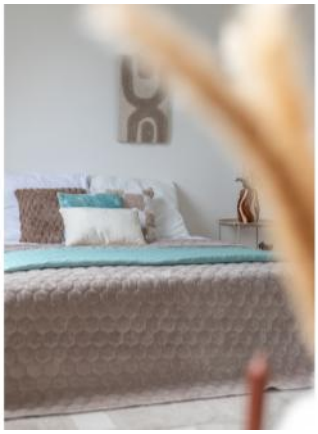










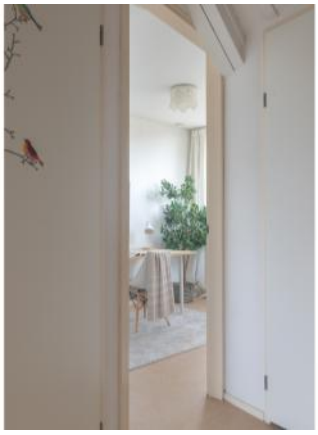




FOTO'S













FOTO'S













FOTO'S

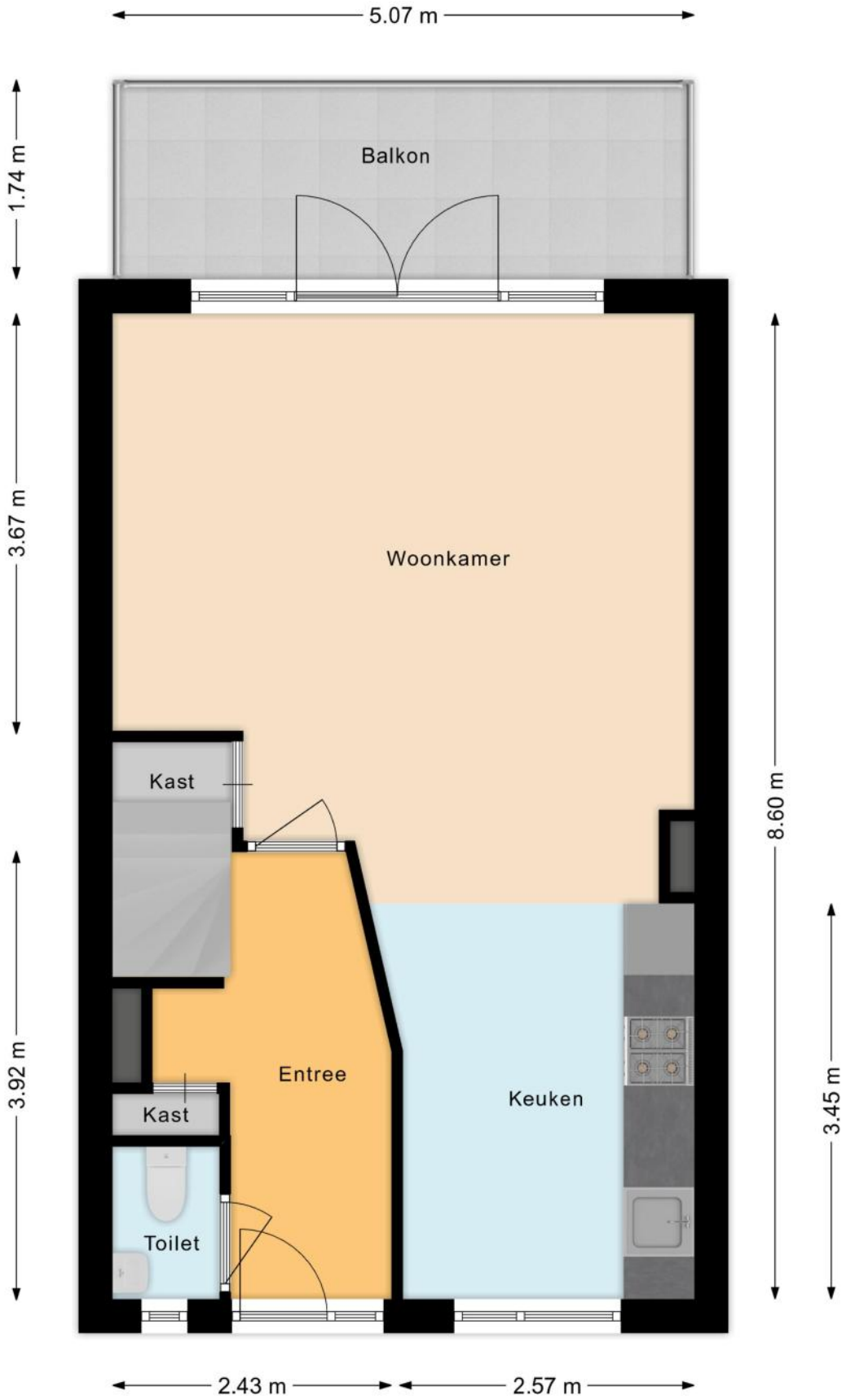




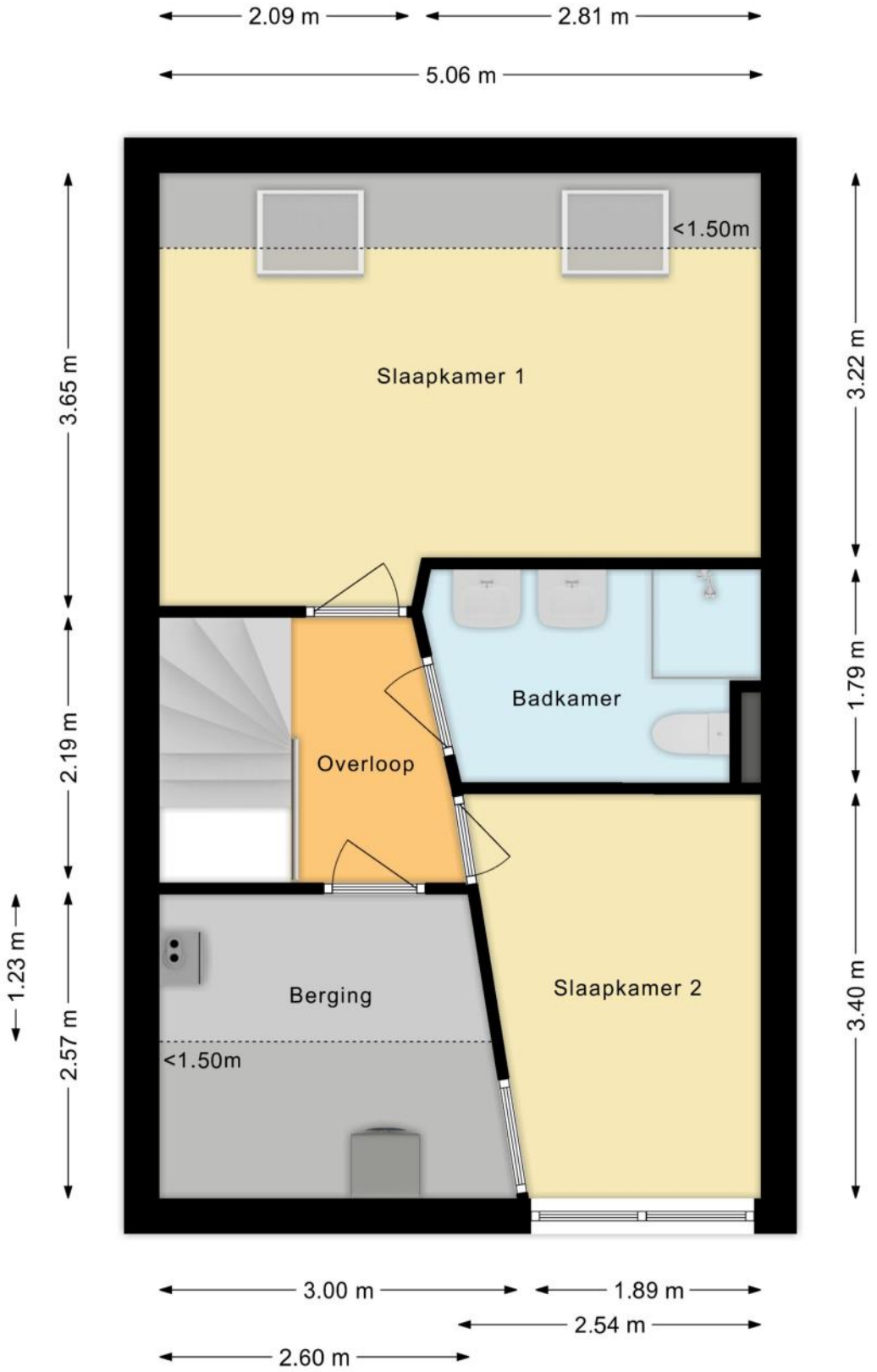




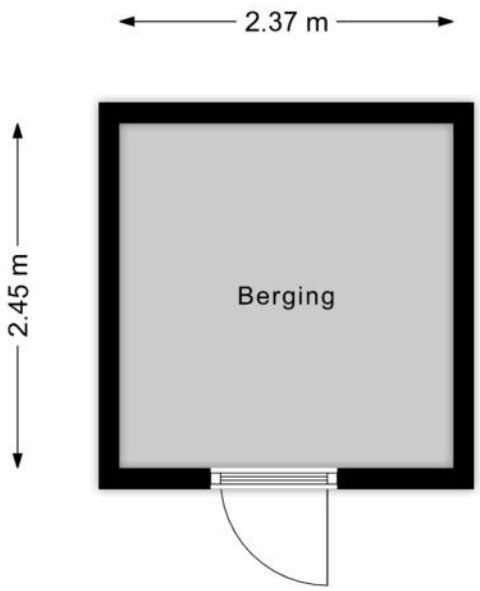
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Maisonnette, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2000**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**291 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**80 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**9 m²**
Externe bergruimte	**6 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, douche, dubbele wastafel**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen**
Gelegen op woonlaag	**1**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel, Muurverwarming**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Itho**
Bouwjaar cv-ketel	**2005**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 127 per maand**

Kadastrale gegevens

Culemborg C 2868 6

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

waterontharder blijft achter



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

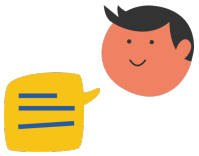
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.